



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

G.E. DOTT. F. Lupia

PROCEDURA ESECUTIVA N. 4/2022 R.G.E. IMMOBILIARI

CUSTODE GIUDIZIARIO IVG - TEL. 06.83751500 - MAIL I.ROSSOMANDO@IVGROMA.IT

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

I° ESPERIMENTO

L'Avv. Silvia Amati, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data 7.02.2026

AVVISA CHE

presso la Casa delle Aste sita in Tivoli, Via Antonio del Re n. 16, con il Gestore della vendita **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.** e tramite il suo portale **www.astetelematiche.it** il giorno **15 luglio 2026**, alle ore **11.00**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO 1

DIRITTO POSTO IN VENDITA

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà su porzione di villa bifamiliare (facente parte di un più ampio fabbricato consistente in complessive due ville bifamiliari) sita nel Comune di Sant'Angelo Romano (RM), Località Andreuzza s.n.c., piano S1 – T – 1 (variazione del 11/02/2019, protocollo n. RM0063481 in atti dal 11/02/2019, variazione di classamento n. 14056.1/2019), censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Angelo Romano, al foglio n. 24, part. n. 277, sub. 501, cat. A/7, classe 2, consistenza 11 vani, dati di superficie 258 mq, R.C. Euro 2.244,01.

L'intero fabbricato è stato realizzato su terreno agricolo di 10.000 mq identificato in catasto al Fg. 24, Part. 275. Come rilevato nel titolo di provenienza, risultano compresi nella compravendita tutti gli spazi ed enti in comune del fabbricato di cui fanno parte le porzioni predette che per legge spettano pro quota alle singole unità immobiliari.

CONFINI

Il fabbricato confina a Nord con terreno destinato ad uliveto catastalmente censito al Fg. 24, part. 20; ad Ovest con terreno seminativo catastalmente censito al Fg. 24, Part. 3; ad Est ente urbano catastalmente censito al Fg. 24, Part. 32, salvo altri.

TITOLI EDILIZI

L'immobile è stato edificato con C.E. n. 56/93. In seguito, è stato presentato Permesso di Costruire in sanatoria n. 22 del 29/06/2020 per cambio di destinazione urbanistica a civile abitazione.

Con prot. n. 4544 del 01.06.2017 è stata presentata DIA (ai sensi dell'art. 22, c.3,4 D.P.R. n. 380/2021 per opere rientranti in a.7.1 della L.R. 21/2009), poi divenuta SCIA prot. n. 9802 del 07.12.2017, prot. n. 5624 del 09.07.2020 e prot. n. 7018 del 27.08.2020, per la chiusura di un portico P.T. e conseguente ampliamento della superficie residenziale di 22 mq. Il Comune di Sant'Angelo Romano accertava l'ammissibilità dell'istanza con protocollo n. 7530 del 14.09.2020.

Infine, è stata presentata pratica CILA SUPERBONUS per interventi di cui all'art. 119 del D.L. n. 34 del 2020 per interventi di isolamento termico (coibentazione delle pareti esterne, installazione di pompa di calore e pannelli fotovoltaici).

STATO DI FATTO DEL COMPENDIO PIGNORATO

Allo stato la porzione immobiliare oggetto di pignoramento costituisce un unico corpo edilizio indiviso con l'altra porzione di villa bifamiliare. L'accesso all'immobile indiviso avviene su piano terra tramite una scala esterna in muratura (che unisce il piano P. S1 con P.T), che rimarrà comune ad entrambe le ville bifamiliari.

L'immobile si sviluppa poi su tre piani, di cui due fuori terra e un piano in parte interrato.

L'accesso ai piani avviene tramite una scala interna in muratura presente solo nella porzione di villa bifamiliare non oggetto di esecuzione.

Il CTU ha provveduto ad effettuare le misurazioni della porzione dell'immobile pignorato. La superficie commerciale rilevata è di 316 mq, altezza media 2,70 m dei piani S1 e P.T., mentre l'altezza massima del piano P.1 è attualmente pari a 3,15 m, ma dovrà essere ripristinata (come da progetto) a 2,20 m.

In relazione ai lavori di efficientamento energetico (CILA SUPERBONUS), si precisa che sono stati effettuati e richiesti su unico corpo edilizio, con difformità rispetto a quanto autorizzato dai titoli edilizi (non unica villa ma due distinte unità immobiliari). La ditta esecutrice affermava che è stata effettuata sezionatura degli impianti termici, dell'impianto fotovoltaico e dei relativi sistemi di accumulo.

I lavori prevedevano nello specifico: coibentazione delle pareti verticali esterne (installazione delle pareti opache verticali, rasatura e tinteggiatura), sostituzione dell'impianto di riscaldamento con pompa di calore e condizionatori, impianto solare termico per produzione di acqua calda sanitaria, impianto fotovoltaico e batterie di accumulo.

All'accesso in loco da parte dell'esperto stimatore e del custode i lavori di efficientamento energetico non erano stati completati: dovevano ancora essere installati la pompa di calore, i condizionatori e i pannelli fotovoltaici sulla copertura.

Anche i lavori di ristrutturazione interna (impianti, opere murarie, rifiniture, tinteggiatura) non erano stati completati.

Il CTU ha rilevato che la situazione di fatto non risulta conforme né all'ultima pianta catastale del 12/02/2018 né alla pianta autorizzata dall'ultimo titolo edilizio (SCIA prot. 7530 del 14.09.2020) essendo allo stato attuale una villa unifamiliare indivisa costituita dalle due porzioni distinte catastalmente nei sub 501 e 502 (del Fg. 24, Part. 277). Sono, inoltre, presenti ulteriori irregolarità.

Poiché le difformità rilevate non risultano regolarizzabili, sarà necessario operare il ripristino alla situazione autorizzata (v. pagine 14-15 della perizia di stima), come di seguito specificato.

LAVORI DA EFFETTUARE PER LA MESSA IN PRISTINO

1) Poiché la porzione immobiliare oggetto di pignoramento costituisce un unico corpo edilizio indiviso con l'altra porzione di villa bifamiliare, si dovrà provvedere ad effettuare i lavori

necessari per dividere le due unità immobiliari come da piante presenti nei titoli edilizi. Gli impianti tecnici andranno ridefiniti in funzione della suddivisione dell'attuale edificio nelle due ville bifamiliari.

2) Poiché nella porzione di villa pignorata manca la scala interna di collegamento tra i piani, dovrà essere installata una scala del tipo autoportante in ferro-legno, con conseguente demolizione dei solai per il suo alloggiamento.

3) Al P.1 l'altezza risulta essere di 3,15 m (nel progetto 2,20 m) in quanto manca il sottotetto. Tale altezza è coerente con l'altezza di colmo come da progetto approvato. Dovranno essere installati dei pannelli in cartongesso per ripristinare l'altezza di 2,20 m come da progetto.

4) Dovrà essere ripristinata l'intercapedine abusivamente utilizzata al piano P.S1

Al termine dei lavori di ripristino come indicati risulterà la seguente disposizione degli spazi interni:

P.T.: disimpegno, soggiorno, servizio igienico, cucina/angolo cottura, 3 camere da letto

P.S1: soggiorno, cucina, disimpegno, camera da letto, cantina (attualmente camera), servizio igienico

P.1: disimpegno, due soffitte (attualmente destinate a soggiorno/camera), lavatoio (attualmente servizio igienico), ripostiglio

Il costo dei lavori di ripristino è stato decurtato dal valore di stima.

DIFFORMITÀ CATASTALI

La pianta catastale presente presso l'Agenzia delle entrate non è conforme alla pianta autorizzata dall'ultimo titolo edilizio presente presso il Comune competente (SCIA n. 7530 del 14.09.2020) e dovrà essere aggiornata.

CERTIFICATI

Non è stato rilasciato il Certificato di agibilità

Non esiste dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico

Non esiste dichiarazione di conformità dell'impianto termico

Non esiste dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

Non esiste Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Non ci sono formalità pregiudizievoli che rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile è LIBERO.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

al valore d'asta di Euro 325.000,00 (trecentoventicinquemila/00)

offerta minima Euro 243.750,00 (duecentoquarantatremilasettecentocinquanta/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 10.000,00 (diecimila/00)

D E T E R M I N A

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 23:59 del giorno precedente quello fissato dal delegato per il loro esame, sottoscritte con firma

digitale dell'offerente o da avvocato (munito di procura notarile a formulare l'offerta e partecipare alla gara) ed inviate a mezzo posta elettronica certificata dei medesimi soggetti a pena di inammissibilità;

- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art.14, comma 4 e 5, d.m. n. 32 del 2015. Non sono valide le offerte trasmesse in altra forma;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato

le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta deve quindi riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Tivoli;
- d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale; l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- g) gli indirizzi previsti dagli art. 4 e 5 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito;

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA: anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti *in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi*:

- bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- procura speciale o copia autentica della procura generale, (rilasciata per atto pubblico o per scrittura privata autenticata), nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con bonifico intestato al Tribunale di Tivoli sul conto corrente unico IBAN n. **IT17 Q083 2739 4500 0000 0310 104**, acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Roma con causale "Asta" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura, a pena di inammissibilità dell'offerta); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta stessa ed essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno all'ora e nel luogo indicati nell'avviso di vendita; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento,

cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti); la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (come individuato al precedente n. 12), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE: Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO: Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B]

DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1);

l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante o l'aggiudicatario ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita sarà data pubblica notizia:

- a) dal professionista delegato mediante l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega, unitamente ai collegamenti - "link" ai siti di pubblicità di cui ai successivi punti b) e c);
- b) dal custode mediante pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal custode), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita sui siti internet di pubblicità ex art. 490 c. 2 c.p.c. www.astegiudiziarie.it e www.fallcoaste.it di titolarità dei gestori delle vendite telematiche in

rotazione presso il tribunale di Tivoli al fine di garantire maggiore diffusione degli annunci e la completezza ed uniformità delle informazioni per gli utenti;

c) dal custode mediante pubblicazione sui siti www.immobiliare.it, www.astagiudiziaria.com e www.ivgroma.com per il periodo di almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero alla indicazione dei siti Internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella "scheda riassuntiva".

AFFIDA

L'incarico di provvedere a tutte le attività necessarie alla pubblicazione delle vendite disposte con la presente ordinanza al precedente punto *c* al Custode ed al precedente punto *b* ai gestori delle vendite telematiche in rotazione presso il Tribunale di Tivoli, i quali dovranno quindi provvedere, previo avvenuto pagamento dei relativi costi:

- a. a curare, su ordine del custode, la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e dell'elaborato peritale di stima (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal custode) sul proprio sito internet di pubblicità ex art. 490 c. 2 c.p.c.;
- b. ad acquisire direttamente dagli uffici di Cancelleria e facendo ricorso esclusivamente al personale espressamente autorizzato dal Tribunale, la copia (anche in formato elettronico) di tutta la documentazione di cui è stata disposta o si renderà necessaria la pubblicazione;
- c. a rendere disponibile, sia al custode che al delegato, tramite l'area riservata del proprio sito internet almeno una settimana prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari.

DISPONE

che il Custode:

- a. verificata la procedibilità dell'azione esecutiva ed invitati, se necessario, i creditori al pagamento degli oneri della pubblicità, diversi dal contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche, provveda ad ordinare alla società gestore della vendita la pubblicazione mediante invio, almeno venti giorni prima del termine ultimo per la pubblicazione sul sito internet (65 giorni prima della vendita senza incanto), dell'avviso di vendita del delegato unitamente ad apposito modulo di richiesta pubblicità. Tali documenti dovranno essere trasmessi esclusivamente tramite le apposite funzionalità di "invio telematico" disponibili nelle aree riservate dei siti dei gestori della vendita o tramite posta elettronica;
- b. indichi di quali allegati all'elaborato peritale si debba dare pubblicazione sul sito internet;
- c. provveda alla verifica della correttezza dei dati inseriti sul Portale delle vendite pubbliche e in ogni avviso pubblicato, anche via internet, segnalando tempestivamente e direttamente al delegato e al gestore della pubblicità eventuali errori, omissioni o imprecisioni;
- d. comunichi al più presto l'avviso di vendita ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non sono comparsi, alle parti esegutate, alle parti debentrici qualora la procedura si svolga nelle forme dell'art. 602 e ss. c.p.c. ai comproprietari nella vendita in sede di divisione;
- e. invii al delegato a mezzo pec almeno 7 giorni prima della vendita copia conforme delle comunicazioni dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega;
- f. assicuri agli interessati all'acquisto, che ne abbiano fatto richiesta a mezzo del Portale delle vendite pubbliche entro e non oltre 10 giorni prima della vendita, di visitare l'immobile nella dovuta riservatezza e nel rispetto di eventuali prescrizioni di natura sanitaria in tempo utile per il deposito dell'offerta, sia attraverso il sistema telematico – valutato dai giudici della sezione - che da remoto garantisca la visione in diretta di ogni parte dell'immobile e la possibilità per gli interessati di interagire solo con l'operatore, tutelando perciò il loro anonimato

e le esigenze di rispetto della normativa sanitaria per tutte le parti coinvolte, sia comunque, ove richiesto, accompagnandoli di persona o tramite un proprio delegato (senza costi aggiuntivi , precisando gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, 2° comma, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, nonché lo stato occupativo dell'immobile e la natura di titolo per l'esecuzione forzata per rilascio del decreto di trasferimento ovvero per l'attuazione del rilascio a proprie spese ma a cura del custode qualora gliene faccia istanza scritta nei dieci giorni successivi alla comunicazione del decreto, ed infine la circostanza che l'occupante è stato e sarà ancora diffidato a non lasciare beni mobili relitti, che altrimenti secondo la procedura dettata dall'art. 560 c.p.c. saranno smaltiti o distrutti;

g. vigili sul rispetto dei provvedimenti del garante per la protezione dei dati personali del 22 ottobre 1998 e del 07 febbraio 2008 e del Regolamento della U.E. n. 679 del 2016;

PONE

gli ulteriori oneri economici_ necessari alla pubblicità (diversa dalla pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche), qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori, avvertendoli che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e ciò determinerà l'immediata declaratoria di improcedibilità del giudizio.

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che qualora sia stato emesso precedentemente alla aggiudicazione l'ordine di liberazione dell'immobile, l'aggiudicatario potrà esentare il custode dalla sua esecuzione inviandogliene richiesta in tempo utile a mezzo pec o mail; che l'aggiudicatario, tranne che per i casi previsti dai commi 3 e 8 dell'art. 560 c.p.c., potrà prima della emissione del decreto di trasferimento richiedere al giudice la liberazione dell'immobile, che avverrà a cura e spese della procedura; che dopo la emissione del decreto di trasferimento l'aggiudicatario potrà eseguire il rilascio a sua cura e spese ai sensi dell'art. 605 c.p.c. oppure, qualora formuli istanza scritta al custode entro i 10 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento, accompagnata dal versamento a

titolo di acconto su competenze e spese vive di euro 600,00 salvo conguaglio, potrà ottenere a proprie spese dallo stesso l'attuazione del rilascio;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet di pubblicità ex art. 490 c. 2 c.p.c. di titolarità dei gestori delle vendite telematiche in rotazione presso il Tribunale di Tivoli;

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

A V V E R T E

1. che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

2. che, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso di tutti i creditori e di tutti gli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

3. che, qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicità non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicità non saranno effettuate e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile. Allo stesso modo si provvederà nel caso di mancato versamento al professionista delegato degli oneri necessari per la vendita telematica;

4. che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo.

5.

I N F O R M A

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode, dal Delegato e presso la Casa delle Aste, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta ivi e dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

Tivoli, 3 aprile 2026

Il Delegato alle vendite
Avv. Silvia Amati